

Päätös	<p>Tekninen lautakunta merkitsi selvityksen tiedoksi ja lähettää asian edelleen kunnanhallituksen käsittelyyn.</p> <p>Kunnan omistamaan rakennuskantaan kohdistuu seuraavan kymmenen vuoden aikana poikkeuksellisen suuri investointitarve. Rakennustekniikan investointitarpeiden lisäksi tulee investoida merkittäviin vesihuoltoverkoston saneerauksiin.</p> <p>Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle nimettäväksi työryhmän, joka valmistelee kunnan kiinteistöjen investointiohjelmaa ja tarvittaessa purkutoimenpiteitä. Työryhmässä käytetään tarpeen mukaan ulkopuolisia rakennustekniikan ja talouden asiantuntijoita.</p>
Esittelijä	<p>tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi</p>
Päätösehdotus	<p>Tekninen lautakunta merkitsee selvityksen tiedoksi ja lähettää asian edelleen kunnanhallituksen käsittelyyn.</p> <p>Kunnan omistamaan rakennuskantaan kohdistuu seuraavan kymmenen vuoden aikana poikkeuksellisen suuri investointitarve. Rakennustekniikan investointitarpeiden lisäksi tulee investoida merkittäviin vesihuoltoverkoston saneerauksiin.</p> <p>Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle nimettäväksi työryhmän, joka valmistelee kunnan kiinteistöjen investointiohjelmaa ja tarvittaessa purkutoimenpiteitä. Työryhmässä käytetään tarpeen mukaan ulkopuolisia rakennustekniikan ja talouden asiantuntijoita.</p>
Valmistelija/ lisätietojen antaja	<p>tekninen johtaja Janne Myntti, 044 743 2252 etunimi.sukunimi(at)hartola.fi</p>
Asian valmistelu	<p>Toimitilojen ylläpitokustannukset, korjausvelan arviointi ja investointitarpeet on laadittu Senaatti Oy:n tarjoaman Skenarios-palvelun avulla.</p> <p>Tilapalveluiden hallintajärjestelmässä on valmisteltu seuraavat pts-suunnitelmat yhteistyössä Senaatti kiinteistöt Oy:n kanssa: Kunnanvirasto, Kirjasto, Terveysasema, Päiväkotivanttu, Päiväkotivanttu, Liikuntamaja, Liikuntamajan huoltorakennus, Jokiranta, Yhtenäiskoulu ja Kunkku-areena. Kiinteistökohtaiset ja koontiraportit edeltävistä ovat esityslistan liitteenä.</p> <p>Skenarios-palvelu tarjoaa monipuolisia työkaluja kiinteistöjen ylläpitoon ja hallintaan. Palvelu auttaa kuntia ja muita kiinteistönomistajia kokoamaan, ylläpitämään ja päivittämään tilatietojaan helposti yhdessä sähköisessä järjestelmässä. Tämä järjestelmä mahdollistaa tilatietojen säilyttämisen yhteismitallisessa ja vertailukelpoisessa muodossa.</p>

Palvelu arvioi rakennuksen teknistä kuntoa ja laskee sen perusteella korjaustarpeet. Tämä sisältää rakennusosien kunnan ja niiden jäljellä olevan käyttöiän. Skenarios hyödyntää ennustemalleja, jotka perustuvat historiallisiin tietoihin ja rakennusosien tyypillisiin elinkaarimalleihin. Näiden avulla voidaan ennakoita tulevia korjaustarpeita ja ajoittaa ne järkevästi.

Ohjelman antaman ennusteen lisäksi tietoihin on lisätty omia tiedossa olleita havaintoja ja tietoja kiinteistön kunnosta. Aiemmat korjausinvestoinnit on lisätty järjestelmään. Näitä tietoja hyödyntämällä yhdessä kiinteistöjen perustietojen kanssa ohjelma on arvioinut kiinteistön teknisen nykyarvon (€) ja teknisen kunnan (%).

Vuokra-asuntokohteiden tietoja ei ole syötetty Skenarios-palveluun. Kunta omistaa seuraavat vuokra-asuntokohteet:

Metsolantie 20 kerrostalo
Mahlamäentie 3 ja 4 rivitalot
Petäjistäntie 3 rivitalot
Petäjistäнкуja 12-14 rivitalot
Petäjistäнкуja 2-8 rivitalot

Esityslistan liitteenä on näitä koskien käyttötalouden toteutuneet meno/tuloerät vuodelta 2024. Taulukko antaa kuvan kyseisten kohteiden tämänhetkisestä tilikauden yli/alijäämästä.

Tässä lueteltujen kiinteistöjen lisäksi kunnalla on osakehuoneistoja eri puolella kuntaa olevissa asunto-osakeyhtiöissä. Niiden kuntoa ei ole tässä selvityksessä arvioitu.

Vuokra-asuntojen osalta tulevia investointitarpeita on arvioitu vain merkittävimpien korjaustarpeiden näkökulmasta.

Petäjistäнкуja 2-8 rivitalot on rakennettu vuonna 2004. Muuten kyseiset kohteet on rakennuslupa-asiakirjojen perusteella rakennettu vuosina 1984-1991. Tarkkaa rakentamisvuotta ei ole varmistettu. Vanhojen vuokra-kohteiden rakennusten ikä on noin neljäkymmentä vuotta.

Petäjistäнкуja 2-8 (16 asuntoa): ei tiedossa merkittäviä korjaustarpeita 10 v sisällä.

Petäjistäнкуja 12-14 (9 asuntoa): vesikatto ja räystäskouru uusiminen 5 v sisällä; kaksi kolmiota täysremontin tarpeessa; märkätilojen uusiminen noin puolessa asunnoista; perustusten patolevytys.

Mahlamäentie 3 ja 4 (C-talon purkamisen jälkeen 16 asuntoa): vesikatto ja räystäskouru uusiminen 10 v sisällä; yksi yksiö täysremontissa 2025; märkätilojen uusiminen noin puolessa asunnoista; käyttövesiputkiston ja lämmönvaihtinten uusiminen 2025.

Metsolantie 20 (16 asuntoa): vesikatto uusiminen 10 v sisällä; märkätilojen uusiminen lähes kaikissa asunnoista; käyttövesiputkiston uusiminen 2026; lämmönvaihtimen uusiminen 2025; perustusten patolevytys, ulko-ovien ja parvekeovien uusiminen, parvekkeiden

saneeraus 10v sisällä, alakerran saunatilojen kylpyhuoneen märkätilasaneeraus

Petäjistöntie 3 (7 asuntoa): vesikatto ja kourut uusiminen 10v sisällä; märkätilojen uusiminen noin puolessa asunnoista; käyttövesiputkiston ja lämmönvaihtimen uusiminen 2027; perustusten patolevytys, ulko-ovien uusiminen

Arviolta ainakin noin puolessa asunnoista märkätilat ovat teknisen käyttöiän puolesta uusimistarpeessa. Huomattava osa asunnoista on edelleen alkuperäisessä varustuksessa. Märkätilojen saneeraustarve on vuokra-asunnoissa todennäköisesti suurin yksittäinen menoerä.

Vuokra-asuntojen osalta on käyttövesiputkistojen ja lämmönvaihdinten korjausvelkaa arvioitu syksyllä 2024 Itä-Hämeen LVI-Ala Oy:n toimesta kaikissa kunnan kokonaan omistamissa vuokra-asuntokohteissa. Nämä LVI-tekniikan korjaustoimet on huomioitu talousarviossa 2025.

Kaikissa vanhoissa vuokra-asuntokohteissa on lisäksi perusteltua tehdä ikkunoiden vaihto. 1980-luvulla rakennettujen ikkunoiden käyttöikä on noin 30-40 vuotta. Ikkunat ovat alkuperäiset ja niiden vaihto on ajankohtaista energiatehokkuuden ja asumismukavuuden parantamiseksi. Tässä lueteltujen lisäksi on tarpeen varautua kaikissa vanhimmissa kohteissa huoneistokohtaisten iv-koneiden uusimiseen.

Kikun tekemät vuokra-asuntokohteiden purkamiset ovat olleet taloudellisesti hyvin perusteltuja. Tulevien korjaustarpeiden menoerään olisi nyt perusteltua varautua ennakoivasti asuntojen vuokratasossa.

Mahlamäentien C-talo puretaan tämän vuoden aikana. Petäjistönkuja 2-8 ja 10-12 käyttöaste on heikko (40%). Myös Opintiellä on useita yksittäisiä vuokraamattomia kunnan vuokra-asuntokohteita. Vuorenkyläntien asunto oy:ssa vuokra-aste on heikko. Muilta osin vuokra-asunnot on saatu melko hyvin vuokrattua eteenpäin.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Jatkokäsittely

kunnanhallitus
valtuusto